

ABSTRAK

Wida Ramdania : Preferensi Konsumen Pembelian Perumahan Syariah di Bandung Raya

Pesatnya laju pertumbuhan penduduk di Indonesia memicu pula peningkatan kebutuhan terhadap tempat tinggal atau rumah. Tingginya kebutuhan perumahan tersebut belum diimbangi dengan ketersediaan tempat tinggal sehingga terjadi kesenjangan (*backlog*) termasuk masih terbatasnya pemenuhan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan yang sesuai dengan prinsip syariah salah satunya adalah perumahan syariah dengan sistem *developer* sehingga muncul tuntutan pada pengembangan perumahan syariah menyusun strategi pemasaran berdasar pada kebutuhan dan harapan konsumen sehingga harapannya adalah tercapainya kepuasan konsumen (*consumer satisfaction*) yang berimbas pada proses transaksi dan keberlangsungan bisnisnya.

Penelitian ini bertujuan mengetahui gambaran umum dan preferensi konsumen berdasarkan karakteristik konsumen; mengetahui nilai kegunaan (utilitas) tiap taraf atribut perumahan syariah; mengetahui tingkat kepentingan atribut yang paling dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan pembelian perumahan syariah; dan mengidentifikasi kombinasi atribut perumahan syariah berdasarkan preferensi konsumen perumahan syariah di wilayah Bandung Raya.

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini menunjukkan bahwa preferensi konsumen bagian dari tahap atau proses pengambilan keputusan pembelian yaitu pada evaluasi alternatif yaitu aktivitas konsumen dalam melakukan penilaian terhadap informasi yang didapatkan serta tertuju pada atribut yang mengantarkan pada manfaat dalam pemenuhan kebutuhannya. Sehingga terbentuklah preferensi dari beberapa pilihan yang menggambarkan atribut produk yang paling disukai.

Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif menggunakan analisis konjoin, dimana terdapat empat variabel bebas yaitu atribut perumahan syariah yang terdiri dari jenis akad (X_1), sistem pembayaran (X_2), aksesibilitas (X_3) dan lingkungan (X_4) dengan variabel terikatnya (Y) adalah preferensi konsumen.

Berdasar penelitian yang dilakukan diperoleh simpulan bahwa atribut perumahan syariah berdasar preferensi konsumen secara berurutan yaitu aksesibilitas, lingkungan perumahan, cara pembayaran, dan terakhir adalah jenis akad yang digunakan. Adapun kombinasi yang paling disukai oleh konsumen adalah perumahan yang menggunakan akad *Bai' bi dain wa taqsith* (*ready stock*), sistem atau cara pembayaran dengan angsuran, aksesibilitas atau lokasi yang dekat dengan jalan raya, serta lingkungan perumahan yang jauh dari kebisingan.

ABSTRACT

Wida Ramdania : *Consumer Preferences In Sharia Housing Purchasing in Greater Bandung*

The rapid rate of population growth in Indonesia also triggers an increase the need for housing. The high demand for housing has not match by the availability of housing that there is a gap (backlog) including the limited fulfillment of public needs for housing that is by sharia principles, one of which is sharia housing with a developer system so that there are demands for sharia housing development to formulate marketing strategies based on needs and consumer expectations so that the expectation is the achievement of consumer satisfaction which impacts on the transaction process and business continuity.

This study aims to describe the general description and consumers preferences based on consumer characteristics, know the utility value of each level of Islamic housing attributes, know the level of importance of the attributes that are the most taken into consideration in making decisions about purchase sharia housing, and identifying the combination of Islamic housing attributes based on preferences of sharia housing consuers in the Greater Bandung area.

The framework in this study shows that consumer preferences are part of the stage or process of purchasing decision making, namely the evaluation of alternatives, namely consumer activity in assessing the information obtained and focusing on attributes that lead to the benefits in fulfilling their needs. So, forming preferences from several choices that describe the most preferred product attributes.

The analytical method used is a quantitative descvriptive method using conjoint analysis. There are four independent variables; the attributes of Islamic housing consisting of the tipe of contract (X_1), payment system (X_2), accessibility (X_3), and environment (X_4) with the dependent variable (Y) is consumer preference.

Based on the results of research, the conclusion is that the most preferred attributes of sharia housing qualities are, respectively, accessibility, housing environment, payment methods, and the last is the tipe of contract used. The most preferred combination is housing that uses the *Bay' bi dayn wataqsith* (ready stock) contract, the system or method of payment in installments, accessibility or a location close to the highway, and a residential environment that is far from noise.

ملخص البحث

ودى رمضان: تفضيلات المستهلكين في لشراء السكنى الشرعى في باندونغ راي

كان النمو السكانى السريع في إندونيسيا يسبب زيادة الحاجة إلى المساكن. وارتفاع هذه الحاجة لم تتوازنها وفرة المساكن فتكون فجوة *backlog* بما فيه محدود الإنجاز لاحتياجات المجتمع إلى السكنى المتوافقة مع مبادئ الشريعة. أحدها السكنى الشرعية بنظام مطوري *developer* وبه تظهر ضرورة على وزارة الإسكان لتكوين استراتيجية التسويق بناء على الإحتياجات وتمنيات المستهلكين من حيث أن توقعه هو تحقيق رضا المستهلك *consumer satisfaction* مما يؤثر على المعاملة واستمرارية الأعمال.

تهدف هذه الدراسة الإطلاع على نظرة عامة وتفضيلات المستهلكين بناء على ميزاتهم: معرفة قيمة المنفعة *utilitas* لكل مستوى من صفات السكنى الشرعية، ومعرفة الأهم من صفاته التي تكون أرجح اعتبارا في اتخاذ القرار لشراء السكنى الشرعية، والتحليل على مجموعة من صفات السكنى الشرعية بناء على تفضيلات المستهلكين في باندونغ راي.

يوضح الإطار النظري في هذه الدراسة أن تفضيلات المستهلكين هي جزء من عملية اتخاذ القرار للشراء، أي عند تقييم البدائل وهو عملية المستهلك في تقييم المعلومات الموجودة تقصد بها الصفات التي تؤدي إلى المنافع لإنجاز حاجته، فتكون تفضيلة مختارة من عدة اختيارات التي تصف بها صفات المنتجات المفضلة.

الطريقة التحليلية المستخدمة هي تصويري كمي بطريقة التحليل المتصل، حيث توجد أربعة من المتغيرات المستقلة وهي صفات السكنى الشرعية المكونة من نوع العقد (X_1)، نظام الدفع (X_2)، إمكانية الوصول (X_3)، البيئة (X_4)، بالمتغير التابع (Y) هو تفضيلات المستهلكين

بناء على نتائج الحسابات ب *SPSS 25* تظهر نتيجة البحث بأن الصفات كانت أكثر تفضيلا هي، على التوالي، إمكانية الوصول 27,99%، والبيئة 26,15%، ونظام الدفع 24,86%، ونوع العقد 20,99%. أما المجموعة كانت أكثر تفضيلا هي السكنى التي تُباع بعقد "البيع بالدين والتقسيط" (*ready stock*)، ونظام دفعها بالتقسيط، وموقعها قريب إلى الطريق السريع، وبينتها بعيدة عن الضوضاء